



Pressemitteilung

Schwerin, den 9. Januar 2015

Sonderbericht zur Zukunft der kommunalen Wohnungswirtschaft

Die kommunalen Wohnungsunternehmen im ländlichen Raum können mittel- bis langfristig in erhebliche wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten, wenn sie sich nicht auf den Bevölkerungsrückgang einstellen. Wohnungsunternehmen größerer Städte sind dagegen von den negativen Auswirkungen der demografischen Entwicklung auf absehbare Zeit weniger stark betroffen. Das sind die wichtigsten Aussagen eines Sonderberichts zur kommunalen Wohnungswirtschaft in Mecklenburg-Vorpommern, den der Präsident des Landesrechnungshofes Dr. Tilmann Schweisfurth heute in Schwerin dem Landtag übergeben hat. Der Landesrechnungshof habe 40 zumeist kleinere kommunale Unternehmen im küstenfernen ländlichen Raum in seine Untersuchungen einbezogen, außerdem die Wohnungsgesellschaften der größeren kreisangehörigen Städte Güstrow, Parchim, Neustrelitz und Wolgast.

Nach der aktuellen Bevölkerungsprognose hätten sich alle Landkreise in Mecklenburg-Vorpommern auf einen Bevölkerungsrückgang zwischen 5 und 20 Prozent bis 2030 einzustellen. Der Landesrechnungshof erwarte, dass sich bei den Wohnungsunternehmen der Leerstand im gleichen Maße entwickelt. Aufgrund der schwachen Nachfrage und des hohen Anteils von Hartz-IV-Beziehern an den Mietern müssten die Wohnungsunternehmen im ländlichen Raum auch künftig mit einem niedrigen Mietniveau fertig werden. Angesichts dieser wenig erfreulichen Aussichten für die kommunale Wohnungswirtschaft habe der Landesrechnungshof die Wohnungsunternehmen des ländlichen Raums einem Stresstest auf ihre Zukunftsfähigkeit unterzogen.

Der Landesrechnungshof habe einen mittel- und langfristigen Anstieg der gegenwärtig historisch niedrigen Zinsen unterstellt. Die Wohnungsunternehmen müssten da-

nach in der Prognoserechnung für 2020 und 2030 durchschnittlich zwei Prozent höhere Zinsen auf ihre bis dahin noch nicht zurückgezahlten Kredite zahlen. Mit diesem Zinsanstieg würde sich die sogenannte Kapitaldienstquote erhöhen. Diese Quote gäbe den prozentualen Anteil von Zinsen und Tilgung an den Mieteinnahmen wieder. Je höher der Anteil von Tilgung und Zinsen an den eingenommenen Mieten sei, desto größer sei das Risiko des Wohnungsunternehmens, aufgrund eines Anstiegs des Zinsniveaus bei Verlängerung, Umschuldung oder Neuaufnahme von Krediten in Zahlungsschwierigkeiten zu geraten. Außerdem stünden bei einer hohen Kapitaldienstquote weniger Mieteinnahmen für Instandhaltung und Investitionen zur Verfügung.

Eine Kapitaldienstquote von über 50 Prozent würde im Stresstest bei fast allen Wohnungsunternehmen des ländlichen Raums bis spätestens 2030 erreicht. Eine Quote von 50 Prozent gelte in der Wohnungsbranche als kritischer Wert mit hoher Aussagekraft. Seine Überschreitung könne Symptom einer Unternehmenskrise sein. Bei einem Wert von mehr als 65 Prozent deute die Kennzahl auf eine Bestandsgefährdung hin. Hier seien rechtzeitig geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um Demografie- und Zinsänderungsrisiken entgegenzuwirken.

Viele kommunale Wohnungsgesellschaften arbeiteten bereits an Konzepten, um höhere demografisch bedingte Leerstände und Einnahmeverluste zu vermeiden. In verschiedenen Fällen würden die Maßnahmen bereits umgesetzt. Einige Unternehmen setzten auf eine möglichst rasche Tilgung ihrer Schulden, andere wollten durch altersgerechten Umbau von Wohnungen Bestandsmieter halten und neue Mieter gewinnen. „Auch wenn es etliche positive Beispiele gibt, der Landesrechnungshof hält weitere erhebliche Anstrengungen der Wohnungsbranche und ihrer kommunalen Eigentümer für erforderlich“, sagte Schweisfurth anlässlich der Veröffentlichung.

Auch an den Wohnungsgesellschaften der Städte mit mehr als 5.000 Einwohnern würde die Bevölkerungsentwicklung nicht gänzlich vorbeigehen. Der Landesrechnungshof habe aber festgestellt, dass die Wohnungsunternehmen der Städte Güstrow, Parchim, Neustrelitz und Wolgast Konzepte erstellt hätten und umsetzten, mit denen sie voraussichtlich den demografischen Risiken wirksam begegnen könnten.

„Nur wenige kommunale Wohnungsgesellschaften werden wahrscheinlich auch langfristig nicht von steigenden Leerständen und stagnierenden Mieten betroffen sein“, sagt der Landesrechnungshofpräsident. Hierzu zählten die Unternehmen der Universitätsstädte und einiger Gemeinden in unmittelbarer Ostseenähe. „Alle anderen kommunalen Wohnungsgesellschaften müssen so schnell wie möglich Konzepte zur Risikovermeidung und Risikominimierung entwickeln, wenn sie das bisher versäumt haben sollten“, mahnt Schweisfurth abschließend.

Der Sonderbericht zur Zukunft der kommunalen Wohnungswirtschaft kann im Internet unter www.lrh-mv.de eingesehen und heruntergeladen werden.